

**LA SEXAGÉSIMA SEGUNDA LEGISLATURA AL HONORABLE CONGRESO DEL ESTADO LIBRE Y SOBERANO DE GUERRERO, EN NOMBRE DEL PUEBLO QUE REPRESENTA, Y:**

**CONSIDERANDO**

Que en sesión de fecha 09 de diciembre del 2019, la Diputada y Diputados integrantes de la Comisión de Hacienda, presentaron a la Plenaria el Dictamen con proyecto de Decreto por el que se aprueban las Tablas de Valores Unitarios de Uso de Suelo y de Construcción que Servirán de Base al Honorable Ayuntamiento del Municipio de Florencio Villarreal, Guerrero, para el cobro de las contribuciones sobre propiedad inmobiliaria durante el ejercicio fiscal 2020, en los siguientes términos:

**I. “ANTECEDENTES GENERALES**

*Que por oficio de fecha 14 de octubre de 2019, el Ciudadano Wilberth Sait García Trujillo, Presidente Constitucional del Honorable Ayuntamiento del Municipio de **Florencio Villarreal**, Guerrero, en uso de las facultades que le confieren los artículos 65 fracción V de la Constitución Política del Estado Libre y Soberano de Guerrero y 62 fracción III, de la Ley Orgánica del Municipio Libre, remitió a este Honorable Congreso, para su discusión y aprobación, en su caso, Iniciativa de Tablas de Valores Unitarios de Uso de Suelo y de Construcción que servirán de base al Honorable Ayuntamiento del municipio de **Florencio Villarreal**, Guerrero, para el cobro de las contribuciones sobre propiedad inmobiliaria durante el ejercicio fiscal 2020.*

*Que el Pleno de la Sexagésima Segunda Legislatura del Honorable Congreso del Estado Libre y Soberano de Guerrero, en sesión de fecha 22 de octubre de 2019, tomó conocimiento de la Iniciativa de Decreto de referencia, habiéndose turnado mediante oficio **LXII/2DO/SSP/DPL/0395/2019** de esa misma fecha, suscrito por el Secretario de Servicios Parlamentarios de este Honorable Congreso a la Comisión Ordinaria de Hacienda, en términos de lo dispuesto por los artículos 174 fracción II, 241 y 244 de la Ley Orgánica del Poder Legislativo del Estado de Guerrero número 231, para su análisis y emisión del Dictamen con Proyecto de Ley respectivo.*

**II. METODOLOGÍA DE TRABAJO**

*La Comisión realizó el análisis de esta Iniciativa con proyecto de Decreto conforme al procedimiento que a continuación se describe:*

*En el apartado de “Antecedentes Generales” se describe el trámite que inicia el proceso legislativo, a partir de la fecha en que fue presentada la Iniciativa ante el Pleno de la Sexagésima Segunda Legislatura al Honorable Congreso del Estado Libre y Soberano de Guerrero.*

*En el apartado denominado “Consideraciones” los integrantes de la Comisión Dictaminadora realizan una valoración de la iniciativa con base al contenido de los diversos ordenamientos legales aplicables.*

*En el apartado de “Conclusiones”, el trabajo de esta Comisión Dictaminadora consistió en verificar los criterios técnicos y normativos aplicables, en la confronta de las diversas clasificaciones por zonas, categorías y delimitaciones por su ubicación y tipo de uso de suelo y construcción, así como las cuotas y tarifas entre la propuesta para 2020 en relación a las del ejercicio inmediato anterior,*

### **III. CONSIDERACIONES**

*Que el Honorable Congreso del Estado Libre y Soberano de Guerrero, conforme a lo establecido por los artículos 115 fracción IV párrafo cuarto de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos; 61 fracción I y 62 fracción III de la Constitución Política Local, 116, 235 y 260 de la Ley Orgánica del Poder Legislativo del Estado de Guerrero Número 231, está plenamente facultado para discutir y aprobar, en su caso, la iniciativa de referencia para el Municipio de **Florencio Villarreal**, Guerrero, para el Ejercicio Fiscal de 2020, previa la emisión por la Comisión de Hacienda, del dictamen con Proyecto de Decreto respectivo.*

*Que obra en el expediente que acompaña a la iniciativa, copia certificada del acta **de sesión ordinaria de cabildo 7 de octubre de 2019**, de la que se desprende que los integrantes del Cabildo del Honorable Ayuntamiento, analizaron, discutieron y aprobaron por **mayoría de votos**, la iniciativa de Tablas de Valores Unitarios de Uso de Suelo y de Construcción para el Municipio de **Florencio Villarreal**, Guerrero, para el ejercicio fiscal 2020.*

*Que para dar cumplimiento a lo establecido en la Ley de Catastro para los Municipios del Estado de Guerrero, vigente, mediante oficio número 0369/PRESIDENCIA/2019 fechado el 0 de octubre de 2019 el H. Ayuntamiento de **Florencio Villarreal**, Guerrero, solicitó a la Coordinación General de Catastro del Gobierno del Estado de Guerrero, la revisión y en su caso validación de la presente Tabla de Valores Unitarios de Uso de Suelo y Construcción con Vigencia para 2020; la que con oficio número SEFINA/SI/CGC/894/2019 de fecha 14 de Octubre del 2019 emite contestación de la manera siguiente: “ **Una vez revisado el proyecto de Tabla de Valores de Uso de Suelo y de Construcción presentado, se observa que su propuesta contiene los lineamientos, criterios***

**técnicos y normativos que establece la Ley de Catastro para los Municipios del Estado de Guerrero, vigente, observando una modificación de los valores haciendo a un estudio, en referencia a los vigentes en el 2019, indexándolos a la unidad de medida y actualización UMA, proponiendo la reducción de la tasa de 12 al millar anual al 4 al millar anual en la ley de ingresos vigente para el ejercicio fiscal 2020, por lo cual ésta Coordinación General de Catastro del Gobierno del Estado de Guerrero tiene a bien validarla.”**

Que el Honorable Ayuntamiento del Municipio de **Florencio Villarreal, Guerrero**, motiva su iniciativa en la siguiente:

#### **IV. EXPOSICIÓN DE MOTIVOS**

**“PRIMERO.-** Que la Tabla de Valores Unitarios de Uso de Suelo y Construcción, es el instrumento tecnico-juridico, que se utiliza para la determinación de los valores catastrales de cada predio ubicado dentro del territorio municipal y por ende la base para el cobro del impuesto predial para el ejercicio fiscal del año 2020, para estar en condiciones de atender la demanda social de los gobernados y cumple con los requisitos de legalidad, proporcionalidad y equidad que señala nuestra Carta Magna.

**SEGUNDO.-** Que tomando en cuenta su ubicación, el uso predominante de los predios, los servicios urbanos existentes, vías de comunicación y en general todos los factores determinantes al valor de la tierra, tratándose de los predios urbanos; Las condiciones agrologicas de la región, la ubicación en relación con los centros urbanos de desarrollo o de consumo, facilidad de los medios de comunicación y costo del transporte, tratándose de los predios rústicos; y las características cualitativas de los elementos estructurales y arquitectónicos, uso y destino, tratándose de las construcciones; se procedió a la formulación de la Tabla de Valores Unitarios de Uso de Suelo Urbano, Rustico y Construcción, aplicables para el ejercicio fiscal del año 2020.

**TERCERO.-** Se toma como base los valores vigentes al 2019; haciendo la indexación a UMA´s, para que sea el INEGI quien determine los incrementos anuales de dichos valores, aunado a esto y con el fin de que el incremento en el pago del impuesto predial del año 2020 no sea excesivo, se propondrá que en la ley de ingresos del municipio, se reduzca la tasa de 12 al millar anual al 4 al millar anual; del mismo modo se continuara apoyando al contribuyente que entere durante el primer mes del año, la totalidad del impuesto predial del

*ejercicio, con el mismo descuento del 12%, y el 10% en febrero. Considerando el 50% únicamente para personas adultas.*

**CUARTO.-** *Que para la aplicación de la presente Tabla de Valores Unitarios de Uso de Suelo y Construcción, en inmuebles que se vayan empadronando ubicados en colonias, fraccionamientos o condominios de nueva creación, o que no aparezcan contemplados; para su valuación o revaluación, les serán aplicados los valores por metro cuadrado que correspondan a la zona catastral homogénea más próxima.*

**QUINTO.-** *Que para dar cumplimiento a lo establecido en el artículo 22, segundo párrafo de la Ley de Catastro Municipal del Estado de Guerrero número 676, mediante oficio número **0369/PRESIDENCIA/2019** fechado el 08 de octubre, se solicitó a la Coordinación General de Catastro del Gobierno del Estado de Guerrero, la revisión y en su caso validación de la presente Tabla de Valores Unitarios de Uso de Suelo y Construcción con Vigencia para el año 2020; la que con oficio se emite contestación de la manera siguiente:*

***“Por lo anterior se validan las propuestas de tablas de valores de construcción, suelo urbano y suburbano, suelo rústico, que servirán de base para el cobro del impuesto predial para el ejercicio 2020 del municipio de Florencio Villarreal, Gro., ya que cuenta con los criterios y lineamientos técnicos y normativos vigentes en la Ley de Catastro Municipal del Estado de Guerrero número 676 y su reglamento”***

*Que con fundamento en los artículos 174 fracción I, 195 fracción IV y V, 196, 248, 254 y 256 y demás relativos y aplicables de la Ley Orgánica del Poder Legislativo del Estado de Guerrero Número 231, esta Comisión Ordinaria de Hacienda tiene plenas facultades para efectuar el estudio de la Iniciativa de referencia y emitir el Dictamen con Proyecto de Decreto que recaerá a la misma, al tenor de las siguientes:*

## **V. CONCLUSIONES**

*Que esta Comisión Ordinaria Dictaminadora, considerando las disposiciones legales aplicables en la materia, constató que la correspondiente iniciativa de **Tablas de Valores Unitarios de Uso de Suelo y de Construcción para el Municipio de Florencio Villarreal, Guerrero, para el ejercicio fiscal 2020**, se presentó en tiempo, y con las formalidades técnicas y normativas vigentes ante*

*esta Soberanía Popular, para su estudio, análisis y aprobación, lo que permitirá a la Administración Municipal, contar con las herramientas legales vinculadas con sus atribuciones recaudatorias para el cobro de las contribuciones sobre propiedad inmobiliaria.*

*Que el Ayuntamiento Municipal de **Florencio Villarreal**, Guerrero, señala en su Iniciativa que se continuará apoyando al contribuyente que entere durante el primer mes del año 2020, la totalidad del impuesto predial del ejercicio con un descuento del 12% durante el primer mes y el 10% en febrero. Considerando el 50% únicamente para personas adultas.*

*Que los contribuyentes en general, y de manera particular aquellos radicados en el Municipio de **Florencio Villarreal**, Guerrero, deben tener la certeza de que sus contribuciones emanan de un marco jurídico y fiscal adecuado y equitativo, considerando para tal efecto las características y condiciones socioeconómicas prevalecientes a nivel local, y que, las disposiciones contenidas en la presente iniciativa de Decreto, busca fomentar la cultura de cumplimiento de las obligaciones fiscales a cargo de los contribuyentes sobre la propiedad inmobiliaria.*

*Que en el análisis de la propuesta se determinó que las Tablas de Valores de Uso de Suelo y Construcción propuestas se encuentran acorde a los lineamientos establecidos en la Ley de Catastro para los Municipios del Estado de Guerrero, vigente y su aplicación se efectuará de acuerdo a lo estipulado en la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos; Ley de Hacienda Municipal; Ley de Vivienda Social del Estado de Guerrero; Ley de Desarrollo Urbano; Ley de Propiedad en Condominio y Código Fiscal Municipal.*

*Que esta Comisión dictaminadora, con fundamento en lo dispuesto en el numeral 5 del Acuerdo Parlamentario aprobado por el Pleno de esta soberanía, donde se establecen los criterios que se deberán observar en el proceso de dictaminación de las Tablas de Valores Unitarios de Uso de Suelo y Construcción de los municipios del Estado de Guerrero, para el ejercicio fiscal 2020; observó que la propuesta en análisis respecto a todos los valores catastrales de suelo rustico, urbano y de construcción, se encuentran indexados a la UMA, para el caso de los valores catastrales de suelo rustico, urbano y de construcción, tomaron como base los valores catastrales vigentes en el año 2019, para el incremento del próximo año 2020, sea el que determine el INEGI y publicado en el Diario Oficial de la Federación, por lo que esta Comisión determino contemplar y respetar los valores catastrales de suelo rustico, urbano y de construcción propuestos por el Ayuntamiento.*

*Que esta Comisión Dictaminadora con pleno respeto de las facultades tributarias del municipio de **Florencio Villarreal**, Guerrero, confirmó que las tasas de cobro*

*establecidas en el artículo 6 de su Ley de Ingresos para el ejercicio fiscal 2020, se encuentran dentro de los parámetros de las tasas y tarifas contenidas en el artículo 18 de la Ley Número 492 de Hacienda Municipal vigente, y se reducen **del 12 al millar** que se aplicaron en 2019, **al 4 al millar** para el 2020, en cumplimiento con los principios de legalidad, igualdad y proporcionalidad contemplados en la fracción IV del artículo 31 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, evitando la imposición de cobros excesivos a los contribuyentes, por lo que se consideró conveniente incluir un artículo tercero transitorio para quedar como sigue:*

**“ARTICULO TERCERO.-** *Que las tasas de cobro establecidas en el artículo 6 de la Ley de Ingresos del municipio de **Florencio Villarreal**, Guerrero para el ejercicio fiscal 2020, se encuentran dentro de los parámetros de las tasas y tarifas contenidas en la Ley Número 492 de Hacienda Municipal vigente, en cumplimiento con los principios de legalidad, igualdad y proporcionalidad contemplados en la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, evitando la imposición de cobros excesivos a los contribuyentes.”*

Que en sesiones de fecha 09 de diciembre del 2019, el Dictamen en desahogo recibió primera y dispensa de la segunda lectura, por lo que en términos de lo establecido en los artículos 262, 264 y 265 de la Ley Orgánica del Poder Legislativo del Estado de Guerrero Número 231, la Presidencia de la Mesa Directiva, habiendo sido expuestos los motivos y el contenido del Dictamen, al no existir votos particulares en el mismo y no habiéndose registrado diputados en contra en la discusión, se preguntó a la Plenaria si existían reserva de artículos, y no habiéndose registrado reserva de artículos, se sometió el dictamen en lo general y en lo particular, aprobándose el dictamen por unanimidad de votos.

Que aprobado en lo general y en lo particular el Dictamen, la Presidencia de la Mesa Directiva del Honorable Congreso del Estado realizó la Declaratoria siguiente: *“Esta Presidencia en términos de nuestra Ley Orgánica, tiene por aprobado el Dictamen con proyecto de Decreto por el que se aprueban las Tablas de Valores Unitarios de Uso de Suelo y de Construcción que Servirán de Base al Honorable Ayuntamiento del Municipio de Florencio Villarreal, Guerrero, para el cobro de las contribuciones sobre propiedad inmobiliaria durante el ejercicio fiscal 2020. Emítase el Decreto correspondiente y remítase a las Autoridades competentes para los efectos legales conducentes”.*

Por lo anteriormente expuesto y con fundamento en lo dispuesto en los artículos 61 fracción I de la Constitución Política Local, 227 y 287 de la Ley Orgánica del Poder Legislativo en vigor, este Honorable Congreso decreta y expide el siguiente:

**DECRETO NÚMERO 337 POR EL QUE SE APRUEBAN LAS TABLAS DE VALORES UNITARIOS DE USO DE SUELO Y DE CONSTRUCCIÓN QUE SERVIRÁN DE BASE AL HONORABLE AYUNTAMIENTO DEL MUNICIPIO DE FLORENCIO VILLARREAL, GUERRERO, PARA EL COBRO DE LAS CONTRIBUCIONES SOBRE PROPIEDAD INMOBILIARIA DURANTE EL EJERCICIO FISCAL 2020.**

**ARTÍCULO ÚNICO.** - Se aprueban las Tablas de Valores Unitarios de Uso de Suelo y de Construcción que servirán de base al Honorable Ayuntamiento del Municipio de **Florencio Villarreal**, para el cobro de las contribuciones sobre propiedad inmobiliaria, durante el ejercicio fiscal 2020, en los siguientes términos:

La presente Tabla de Valores Unitarios de Uso de Suelo y Construcción, está conformada de la siguiente manera:

**I.- TABLA DE VALORES CATASTRALES DE SUELO RÚSTICO VIGENTE PARA EL EJERCICIO FISCAL DEL 2020.**

<b>NO. PROG.</b>	<b>DESCRIPCIÓN DE LA UBICACIÓN DE LA CALLE O ZONA</b>	<b>VALOR POR HA.</b>
1	Terrenos de Riego	43.13
2	Terrenos de Humedad	36.49
3	Terrenos de Temporal	23.21
4	Terrenos de Agostadero Laborable	23.22
5	Terrenos de Agostadero Cerril	17.88

## DESCRIPCIÓN DE LOS TIPOS DE PREDIOS RÚSTICOS

### **1.- TERRENOS DE RIEGO.**

Son aquellos que en virtud de obras artificiales, dispongan de agua suficiente para sostener en forma permanente los cultivos propios, con independencia de la precipitación pluvial.

**2.- TERRENOS DE HUMEDAD.** Son aquellos que por las condiciones del suelo y meteorológicas, suministran a los cultivos humedad suficiente para su desarrollo, con independencia del riego.

### **3.- TERRENOS DE TEMPORAL.**

Son aquellos en que sus cultivos completan su ciclo vegetativo, exclusivamente a través de la precipitación pluvial.

### **4.- TERRENOS DE AGOSTADERO LABORABLE.**

Son aquellas que por su precipitación pluvial, topografía o calidad, producen en forma natural o cultivada, pastos y forrajes que sirven para alimento del ganado.

### **5.- TERRENOS DE AGOSTADERO CERRIL.**

Son aquellos terrenos pedregosos con superficie desigual. Superficie de monte en la que puede pastar el ganado. O superficie donde se puede sembrar pastura o cultivo en temporada de lluvias.

<b>II.- TABLA DE VALORES CATASTRALES DE SUELO URBANO VIGENTE PARA EL EJERCICIO FISCAL DE 2020.</b>			
<b>ZONA CATASTRAL 001</b>			
<b>Nº</b>	<b>TRAMO DE CALLE</b>	<b>COLONIA O FRACCIONAMIENTO</b>	<b>VALOR/M².</b>
1	ÁLVARO OBREGÓN ENTRE CUAUHTÉMOC Y CARRETERA ACAPULCO PINOTEPA	CENTRO	1.05
<b>ZONA CATASTRAL 002</b>			
2	PLAN DE AYALA ENTRE MELCHOR OCAMPO Y FLORENCIO VILLARREAL	AMADO NERVO	0.98
<b>ZONA CATASTRAL 003</b>			
3	CARRETERA ACAPULCO PINOTEPA ENTRE CALLE LA MILLONARIA Y CALLE DE LA LALA	SULTANA DEL SUR	0.92



<b>ZONA CATASTRAL 004</b>			
4	CUAUHTÉMOC ENTRE INDEPENDENCIA Y FLORES MAGÓN	RICARDO FLORES MAGÓN	0.86
<b>ZONA CATASTRAL 005</b>			
5	JUAN N. ÁLVAREZ ENTRE MICHOACÁN Y CARRETERA ACAPULCO PINOTEPA	PLAYA LARGA	0.80
<b>ZONA CATASTRAL 006</b>			
6	FLORENCIO VILLARREAL ENTRE MARCIANA RAMÍREZ Y CALLE DEL CBTA	FRANCISCO VILLA	0.73
<b>ZONA CATASTRAL 007</b>			
7	CALLE DE LA COCA ENTRE LAS VAINILLAS Y FEDERAL DE CAMINOS	CUAUHTÉMOC CÁRDENAS	0.73
<b>ZONA CATASTRAL 008</b>			
8	CARRETERA ACAPULCO PINOTEPA ENTRE SIN NOMBRE Y CAMARÓN LOCO	LÁZARO CÁRDENAS	0.73
<b>ZONA CATASTRAL 009</b>			
9	JOSEFA ORTIZ DE DOMÍNGUEZ ENTRE CARRETERA ACAPULCO PINOTEPA Y GABRIEL BERNAL	LA LIBERTAD	0.73
<b>ZONA CATASTRAL 010</b>			
10	CUAUHTÉMOC ENTRE JOSEFA ORTIZ DE DOMÍNGUEZ Y 5 DE FEBRERO	FLORENCIO VILLARREAL	0.73
<b>ZONA CATASTRAL 011</b>			
11	CONSTITUCIÓN ENTRE HIDALGO Y LÓPEZ MATEO	VICENTE GUERRERO	0.73
<b>ZONA CATASTRAL 012</b>			
12	CARRETERA CRUZ GRANDE AYUTLA ENTRE CALLE DE LOS BIENES COMUNALES Y CALLE SIN NOMBRE	6 DE MARZO	0.77

<b>III.- TABLAS DE VALORES DE CONSTRUCCIÓN VIGENTES PARA EL EJERCICIO FISCAL DE 2020</b>			
<b>USO</b>	<b>CLASE</b>	<b>CLAVE DE CONSTRUCCIÓN</b>	<b>VALOR /M<sup>2</sup>.</b>
<b>HABITACIONAL</b>	PRECARIA	HAB	1
	ECONÓMICA	HBB	2.58
	REGULAR	HDB	5.17
	BUENA	HFB	7.43
	MUY BUENA	HGB	17.31

<b>USO</b>	<b>CLASE</b>	<b>CLAVE DE CONSTRUCCIÓN</b>	<b>VALOR /M<sup>2</sup>.</b>
<b>COMERCIAL</b>	ECONÓMICA	CAB	6.01
	REGULAR	CBB	5.17
	BUENA	CCB	7.43
	MUY BUENA	CDB	18.98
	TIENDA DE AUTOSERVICIO	CFB	17.75

<b>USO</b>	<b>CLASE</b>	<b>CLAVE DE CONSTRUCCIÓN</b>	<b>VALOR /M<sup>2</sup>.</b>
<b>OBRAS COMPLEMENTARIAS</b>	ESTACIONAMIENTO DESCUBIERTO	FAB	2.56
	ALBERCA	FCB	1.18
	CANCHA DE FUTBOL	FDB	1.18
	BARDAS DE TABIQUE	FIB	2.82

## DESCRIPCIÓN DE LAS CARACTERÍSTICAS DE CONSTRUCCIÓN SEGÚN EL USO Y LA CLASE

### USO HABITACIONAL

#### PRECARIA.

Vivienda generalmente sin proyecto y autoconstruida. Situada en asentamientos irregulares, sin traza urbana definida y, prácticamente sin servicios. Se localizan en la periferia de las ciudades.

Materiales de mala calidad. Sin cimentación; estructuras de madera o sin estructura; muros de carrizo, palma, embarro, lámina negra, cartón, madera o adobe. Techos de viga y palma, vigas o polines de madera y lámina negra o de cartón.

No tiene acabados; pisos de tierra apisonada o firme rústico de cemento; claros menores a 3.0 metros.

#### ECONÓMICA.

Sin proyecto. Con algunos servicios municipales. Se encuentra en zonas de tipo popular o medio bajo. Se localiza en zonas periféricas o de asentamientos espontáneos.

Calidad de construcción baja; sin acabados o de baja calidad; sin cimentación o de mampostería o concreto ciclópeo; muros de carga, predominando el adobe, ladrillo y block; techos de terrado sobre vigas y duelas de madera, vigas de madera con lámina galvanizada o de cartón, o en su caso de losa de concreto sin acabados o de baja calidad. Pisos de tierra apisonada, firme de cemento escobillado o pulido; pintura de cal o pintura vinílica de tipo económico.

#### INTERÉS SOCIAL.

Cuentan con proyecto definido, y la mayoría de los servicios municipales; producto de programas oficiales de vivienda. Son viviendas con 1 o 2 plantas. La superficie del lote fluctúa entre 120 y 200 metros<sup>2</sup>, a excepción de los construidos en condominio que puede ser menor, y la superficie construida varía de 35 y 80 metros<sup>2</sup>. Se localizan en zonas específicas o en fraccionamientos.

Materiales de mediana calidad y económicos. Cimentación a base de losa de concreto armado, block relleno o de concreto ciclópeo. Muros de carga con

refuerzos horizontales y verticales de block o ladrillo. Caros cortos menores a 3.5 metros. Techos de vigías de losa de concreto de baja capacidad. Acabados aparentes de estuco. Pintura de tipo económico.

### **REGULAR.**

Proyecto definido, funcional y característico. Se encuentran en fraccionamientos o colonias que cuentan con todos los servicios. Lotes de terreno entre 120 y 200 m<sup>2</sup> en promedio y de 120m<sup>2</sup> de construcción en promedio. Se localiza en zonas consolidadas de los centros de población y en fraccionamientos residenciales medios.

Cimientos de mampostería, concreto ciclópeo, rodapié de block relleno con concreto. Estructuras con castillos y dalas de cerramiento. Claros medios de 4 metros. Muros de carga de ladrillo, block o piedra. Los techos suelen ser de losa, asbesto, terrado o lámina galvanizada.

Los acabados en pisos y muros son de regular calidad.

### **BUENA.**

Disponen de un proyecto definido, funcional y de calidad. Se encuentran en fraccionamientos residenciales de clase media a media alta, que cuentan con todos los servicios públicos. Elementos, materiales y mano de obra de calidad. Disponen de una superficie de lote entre 200 y 500 m<sup>2</sup> en promedio y su área construida de 1 a 1.5 veces la superficie del terreno.

Elementos estructurales de buena calidad, con castillos, dalas de cerramiento, columnas y trabes. Cimientos de concreto ciclópeo, mampostería, rodapié de block relleno con concreto. Muros de block o ladrillo. Los claros son hasta de 7 metros. Techos y entrepisos con losas de concreto armado. Suelen recubrirse con tejas de regular calidad. Acabados exteriores texturizados, fachaleta, piedra de corte o molduras de concreto, los acabados e interiores son de buena calidad.

### **MUY BUENA.**

Proyecto arquitectónico de muy buena calidad, e diseño especial bien definido, funcional y a veces caprichoso. Amplios espacios construidos con elementos decorativos interior y exteriormente. Todos los servicios públicos. Se encuentran en fraccionamientos privados y exclusivos. Lotes con superficie promedio de 500 m<sup>2</sup> y superficie construida de 1 a 2.5 veces la superficie de terreno.

Elementos estructurales de muy buena calidad a base de castillos, dalas de cerramiento, columnas, trabes, zapatas corridas o zapatas aisladas. Muros de ladrillo o block. Grandes claros entre 5 y 10 metros. Techos con losa y molduras en todo el perímetro. Recubrimiento de teja de buena calidad. Aplanados de yeso

y mezcla maestreados. Acabados exteriores de fachaleta, texturas, piedras de corte, mármol y molduras de cantera. Acabados interiores texturizados, con madera fina, tapices o parcialmente de mármol. Los pisos son de cerámica de primera calidad, mármol, parquet.

## COMERCIAL

### **ECONÓMICA.**

Edificaciones ubicadas en zonas populares, dando servicio al vecindario circundante. Es posible encontrarlas formando parte de uso mixto (vivienda-comercio). Están destinadas a la venta de productos al detalle. Cuentan con una pieza, a lo sumo dos.

Carecen de proyecto; construidas con materiales económicos. Muros de adobe, block o ladrillo. Techos de terrado, lámina galvanizada, asbesto o losa. Acabados casi inexistentes. Pisos de cemento, sus instalaciones son básicas. Claros menores a 3.5 metros; construidos bajo autoconstrucción o autofinanciamiento.

### **REGULAR.**

Edificaciones ubicadas en zonas populares o de tipo medio, destinadas a la venta al detalle y a la prestación de servicios.

A veces carecen de proyecto. Cimentación de mampostería, de concreto ciclópeo y block relleno. Muros de carga de ladrillo, block o adobe. Techos de terrado, lámina galvanizada, lámina de asbesto o losa. Aplanados de yeso o mezcla. Acabados discretos y pintura vinílica de tipo económico o cal directas. Instalaciones elementales en cuanto a iluminación y saneamiento. Claros medios de 5 metros y construidos bajo financiamiento bancario.

### **BUENA.**

Edificaciones con proyecto definido, funcional y de calidad; materiales de buena calidad. Los encontramos formando parte de la estructura habitacional normalmente en el centro urbano y en zonas comerciales establecidas. Se dedican normalmente a la prestación de servicios y venta de productos diversos. Elementos estructurales a base de castillos y dadas de cerramiento. Cimentación de mampostería, concreto ciclópeo, rodapié de block relleno y dala de desplante de concreto armado. Muros de ladrillo o block. Techos de losa. Aplanados de yeso y mezcla reglado. Acabados medios con texturas y pintura vinílica o esmalte. Claros medios de 6 metros o más; construcción realizada por empresas constructoras; a través de autofinanciamiento o financiamiento bancario.

### **MUY BUENA.**

Proyecto arquitectónico definido, funcional y exclusivo, cuyo diseño se basa en su uso comercial; normalmente ocupa espacios exclusivos o manzanas completas con área notable. Cuentan con todos los servicios. Se localizan en zonas exclusivas del área urbana consolidada.

Materiales de muy buena calidad controlados y de lujo. Elementos estructurales con castillos, dadas de cerramiento, traveses y columnas. Cimentación de zapatas corridas, zapatas aisladas o cimentación de cajón. Muros de block y ladrillo. Techos de losa, azotea con molduras. Aplanados de yeso y mezcla maestreados. Acabados texturizados con pintura vinílica, esmalte o barniz. Pisos de cerámica de calidad, parquet, alfombras o mármol. Instalaciones completas, ocultas o diversificadas. Medidas de seguridad. Construidas con empresas constructoras con especialistas.

### **TIENDA DE AUTOSERVICIO.**

Proyecto arquitectónico definido, funcional y exclusivo, cuyo diseño se basa en su uso comercial, normalmente ocupa espacios exclusivos, o manzanas completas con área notable. Cuentan con todos los servicios. Se localizan en zonas exclusivas del área urbana consolidada.

Materiales de muy buena calidad controlados y de lujo. Elementos estructurales con cimentación a base de zapatas corridas, dados, contratraveses y muros perimetrales de concreto armado, losa de desplante de concreto armado, estructura de soporte a base de columnas de concreto armado y estructura de techumbre a base de perfiles pesados de acero, altura libre de 6.00 mts., equipo de calefacción y aire acondicionado integral. Construidas por empresas constructoras con especialistas

## **OBRAS COMPLEMENTARIAS.**

### **ESTACIONAMIENTO DESCUBIERTO.**

Destinada a la guarda de vehículos temporalmente; son estacionamientos descubiertos, con perímetro descubierto.

### **ALBERCA.**

Destinada a fines residenciales, deportivos y recreativos. Construcción con concreto armado, tabique o similar, forrado normalmente con material pétreo o aplanado con cemento. Construidas por empresas constructoras especializadas.

### **CANCHAS DE FUTBOL.**

Son espacios deportivos, en los cuáles no se incluye las obras exteriores, ni tribunas, sino que se considera únicamente el valor en si de cada una de las canchas terminadas. El valor catastral que se consigna en la tabla es por metro cuadrado.

### **BARDAS DE TABIQUE.**

Se consideran una barda tipo, construida con cimentación de piedra del lugar, muro de tabique rojo recocido propio del lugar de 14 cm. De espesor, castillos a cada 3.00 metros y una altura promedio de 3.00.

## **TRANSITORIOS**

**ARTÍCULO PRIMERO.-** El presente Decreto entrará en vigor a partir del 1º de enero del año 2020.

**ARTÍCULO SEGUNDO.-** Publíquese en el Periódico Oficial del Gobierno del Estado para su conocimiento general.

**ARTÍCULO TERCERO.-** Que las tasas de cobro establecidas en el **artículo 8** de la Ley de Ingresos del municipio de **Florencio Villarreal**, Guerrero para el ejercicio fiscal 2020, se encuentran dentro de los parámetros de las tasas y tarifas contenidas en la Ley Número 492 de Hacienda Municipal vigente, en cumplimiento con los principios de legalidad, igualdad y proporcionalidad contemplados en la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, evitando la imposición de cobros excesivos a los contribuyentes.

**ARTICULO CUARTO.-** En términos de lo dispuesto por el artículo 30 de la Ley de Catastro para los Municipios del Estado de Guerrero, vigente, el Ayuntamiento de **Florencio Villarreal, Guerrero**, publicará la presente Tabla de Valores Unitarios de Uso de Suelo y de Construcción, en la Gaceta Municipal.

**ARTÍCULO QUINTO.-** Remítase el presente Decreto al Titular del Poder Ejecutivo del Estado y al Honorable Ayuntamiento del Municipio de **Florencio Villarreal, Guerrero**, para los efectos legales conducentes.

Dado en el Salón de Sesiones del Honorable Poder Legislativo, a los nueve días del mes de diciembre del año dos mil diecinueve.

**DIPUTADO PRESIDENTE**

**ALBERTO CATALÁN BASTIDA**

**DIPUTADA SECRETARIA**

**PERLA XÓCHITL GARCÍA SILVA**

**DIPUTADO SECRETARIO**

**JORGE SALGADO PARRA**

(HOJA DE FIRMAS DEL DECRETO NÚMERO 337 POR EL QUE SE APRUEBAN LAS TABLAS DE VALORES UNITARIOS DE USO DE SUELO Y DE CONSTRUCCIÓN QUE SERVIRÁN DE BASE AL HONORABLE AYUNTAMIENTO DEL MUNICIPIO DE FLORENCIO VILLARREAL, GUERRERO, PARA EL COBRO DE LAS CONTRIBUCIONES SOBRE PROPIEDAD INMOBILIARIA DURANTE EL EJERCICIO FISCAL 2020.)